

Tryg Real Estate Fund 1 A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

CVR-nr. 40834176

Årsrapport 27/9 - 31/12 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling den 25. marts 2020



Bettina Drejer Clausen, Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Resultatopgørelse	7
Balance	7
Noter	8

Selskabsoplysninger

Bestyrelse

Mads Hørberg, formand

Pål Rosendahl

Lars Jørgen Christensen

Direktion

Pål Rosendahl, Direktør

Mikkel Krøyer, Direktør

Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

DK-2300 København S

CVR 33963556

P-enhed: 1017192430

Kapital og ejerforhold

Tryg Real Estate Fund 1 A/S ejes 100 % af Kapitalforeningen Tryg Invest, der indgår i Tryg-koncernen. Aktiekapitalen udgør 401.798 DKK.

Adresse

Tryg Real Estate Fund 1 A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

Telefon 70 11 20 20

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet er stiftet d. 27. september 2019.

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje kapitalandele i og yde lån til virksomheder, herunder fonde, der driver virksomhed direkte eller indirekte inden for investeringer i fast ejendom indenfor eller udenfor Danmark.

Selskabet forhøjede d. 28. november 2019 aktiekapitalen med 1.798 kr. til kurs 5.220.706,34 ved apportindsud af lån til tilknyttet virksomhed, ejerandele i ejendomsfonde samt kreditfacilitet med Danske Bank A/S fra ophørte selskab Tryg Real Estate Fund A/S.

Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør i alt -559 t.kr. Resultatet kan primært henføres til urealiserede kursreguleringer på selskabets investeringer i ejendomsfonde.

Bestyrelsen foreslår at resultatet overføres til egenkapitalen.

Regnskabsmæssige skøn

Ved fastsættelse af dagsværdien for selskabets investering i ejendomsfonde tages udgangspunkt i de af ejendomsfondenes opgjorte NAV-værdier (Net Asset Value). Disse NAV-værdier opgøres kvartalsvist. Ved måling af ejendomsfondenes værdi i perioden mellem disse NAV-opgørelser anvendes en modelmæssig fremskrivning af værdien.

Andele af ejendomsfonde er værdiansat til 68,9 mio. DKK og indgår i regnskabsposten andre værdipapirer og kapitalandele.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning som ændrer vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 for Tryg Real Estate Fund 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. september ~ 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 11. marts 2020

Direktion



Pål Rosendahl

Direktør



Mikkel Krøyer

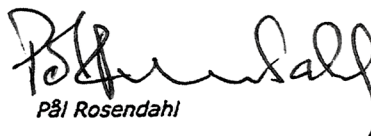
Direktør

Bestyrelse



Mads Hørberg

Formand



Pål Rosendahl



Lars Jørgen Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tryg Real Estate Fund 1 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Real Estate Fund 1 A/S for regnskabsåret 27. september - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. september - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. marts 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Jens Ringbæk

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27735



Kasper Bruhn Udam

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29421

Resultatopgørelse

1.000 DKK	27/9-31/12
Noter	2019
Udgifter til administration	-1
Resultat før finansielle poster	-1
Finansielle indtægter	57
1 Kursreguleringer	-773
Resultat før skat	-717
2 Skat	158
Årets resultat	-559
Forslag til disponering af årets resultat	
Overført underskud	-559
Disponeret i alt	-559

Balance

1.000 DKK	31.12.2019
Note	
Aktiver	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.654
Tilgodehavender	30.654
Andre værdipapirer og kapitalandele	68.957
Værdipapirer og kapitalandele	68.957
Omsætningsaktiver i alt	99.611
Tilgodehavende skat	158
Aktiver i alt	99.769
Passiver	
Aktiekapital	402
Overført overskud	92.988
3 Egenkapital i alt	93.390
Anden gæld	
Gæld til kreditinstitutter	6.379
Anden gæld i alt	6.379
Passiver i alt	99.769
4 Koncernforbindelser	
5 Eventualforpligtelser	
6 Anvendt regnskabspraksis	

Noter

1 Kursreguleringer

Kursreguleringerne består 31.12.2019 af urealiseret kursreguleringer samt valutakursreguleringer.

2 Skat

Skat af årets resultat udgør 158 t.kr.

3 Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

1.000 DKK	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 27. september 2019	0	0	0
2019			
Årets resultat		-559	-559
Stiftelse	400		400
Kapitalforhøjelse	2		2
Koncerntilskud		93.547	93.547
Egenkapitalbevægelser i 2019, i alt	402	92.988	93.390
Egenkapital 31. december 2019	402	92.988	93.390

4 Koncernforbindelser

Tryg Real Estate Fund 1 A/S ejes 100 % af Kapitalforeningen Tryg Invest, der indgår i Tryg-koncernen.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskat, som påhviler de i Tryg-koncernen sambeskattede selskaber.

6 Anvendt Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med "årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B" vedrørende indregning og måling.

Da det er Tryg Real Estate Fund 1 A/S' første regnskabsår, er der ikke anført sammenligningstal.

Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af en tidligere begivenhed, og når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der kan henføres til regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs. Balanceposter i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs.

Præsentationsvalutaen i årsrapporten er danske kroner.

Udgifter til administration

Administrationsomkostninger omfatter udgifter, der kan henføres til regnskabsåret og som er forbundet med at administrere selskabet.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter indeholder primært renter.

6 Anvendt Regnskabspraksis (fortsat)

Kursreguleringer

Under kursreguleringer indgår værdien fra realiserede og urealiserede kursreguleringer på investeringsaktiver m.m. samt valutakursreguleringer.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

Ved fastsættelse af dagsværdien i ejendomsfonde tages udgangspunkt i de af ejendomsfondenes opgjorte NAV-værdier. Disse NAV-værdier opgøres kvartalsvis. Ved måling af værdien i perioden mellem disse NAV-opgørelser anvendes en modelmæssig fremskrivning af værdien jf. ledelsesberetningen side 2 "Regnskabsmæssige skøn".

Aktiekapital

Aktier klassificeres som egenkapital, når der ikke er nogen forpligtelse til at overføre kontanter eller andre aktiver. Øgede omkostninger, som direkte kan henføres til udstedelsen af egenkapitalinstrumenter, vises under egenkapitalen som et fradrag i proventet efter skat.

Anden gæld

Andre forpligtelser, herunder gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld måles til amortiseret kostpris.

Skat

Selskabet indregner aktuel skat i henhold til skattelovgivningen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for regulering af skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når det udskudte skatteaktiv realiseres, eller den udskudte skatteforpligtelse afregnes.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud indregnes når det er sandsynligt, at den midlertidige forskel kan anvendes til udligning af fremtidig indtjening.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab, moderselskabet og dets søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor fra og med 1. juli 2012 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster